

**Quartier Maxim 42 a**  
**Ferien-Eigentumswohnungen**



**Matthias Riccius**  
**Immobilien Usedom GmbH**  
**Maxim-Gorki-Str. 9**  
**17424 Seebad Heringsdorf**

[www.riccius-immobilien.de](http://www.riccius-immobilien.de)  
[info@riccius-immobilien.de](mailto:info@riccius-immobilien.de)

Tel. 038378 - 47 88 1  
Fax 038378 - 47 1699  
Mobil 0172 - 43 19 080

Exklusive, moderne Stadtvilla -  
Residieren fast am Strand im Kaiserbad Heringsdorf



*Beste Aussichten!*

## Quartier Maxim 42 a Ferien-Eigentumswohnungen

### Die Lage



Auf einem sonnigen Grundstück unmittelbar an der berühmten Promenade und dem weissen Ostseestrand entsteht dieses ansprechende Wohnprojekt, welches sich perfekt in die Umgebung einfügt.

Insgesamt 9 exklusive Appartements bieten komfortables Wohnen in exponierter Lage. Ein Aufzug und die Tiefgarage gehören selbstverständlich dazu.

Hier haben Sie in strandnaher Lage die Möglichkeit, in stylischer Atmosphäre Ihre Seele baumeln zu lassen und dennoch alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in wenigen Minuten erreichen zu können.



*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

**Lageplan**





*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

**Ansichten**



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord

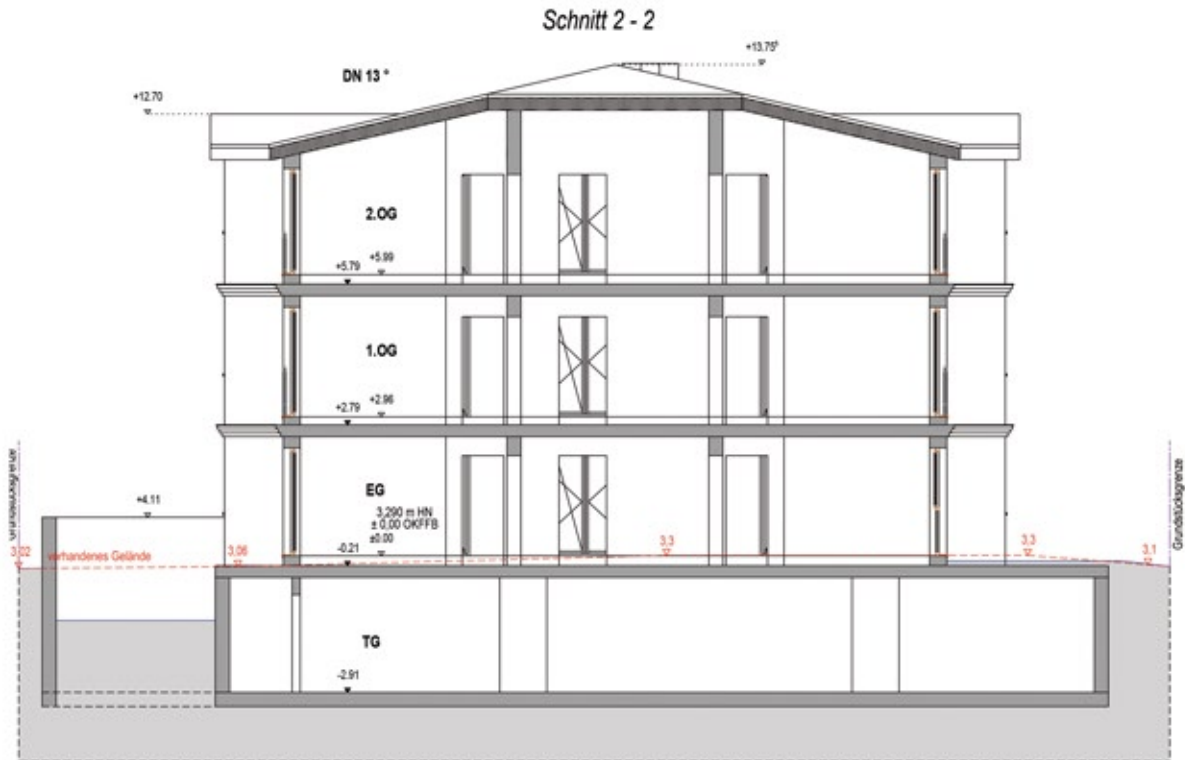
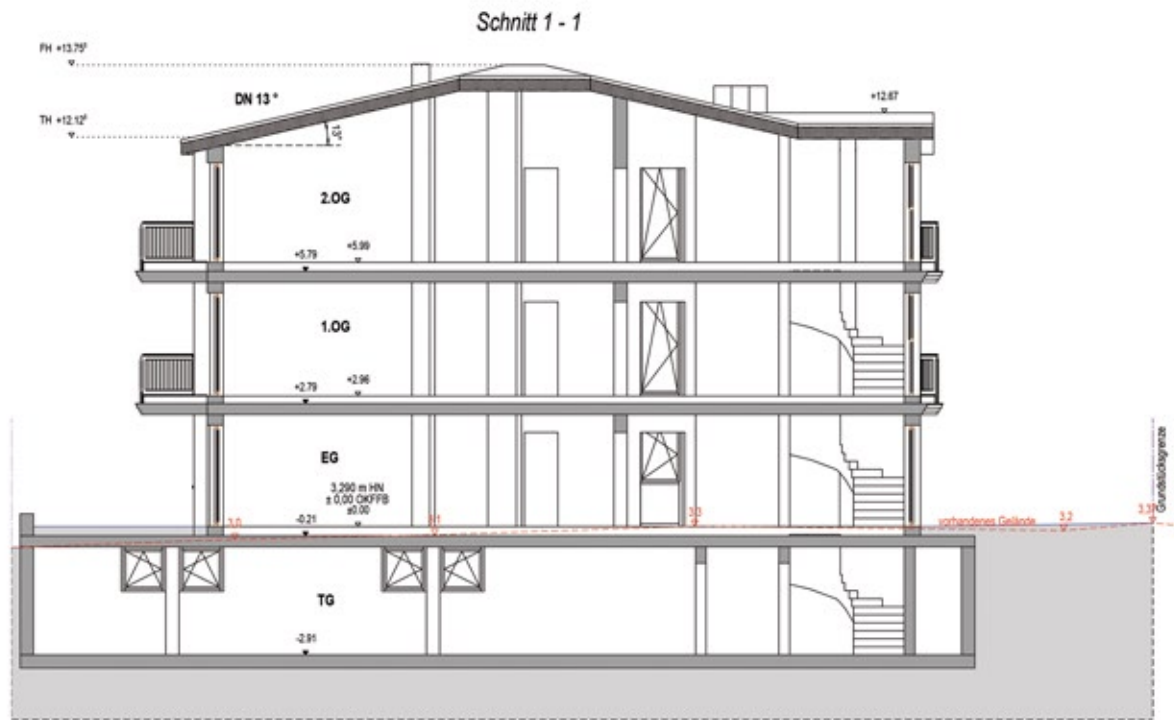


Ansicht West

*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

**Schnitte**





*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

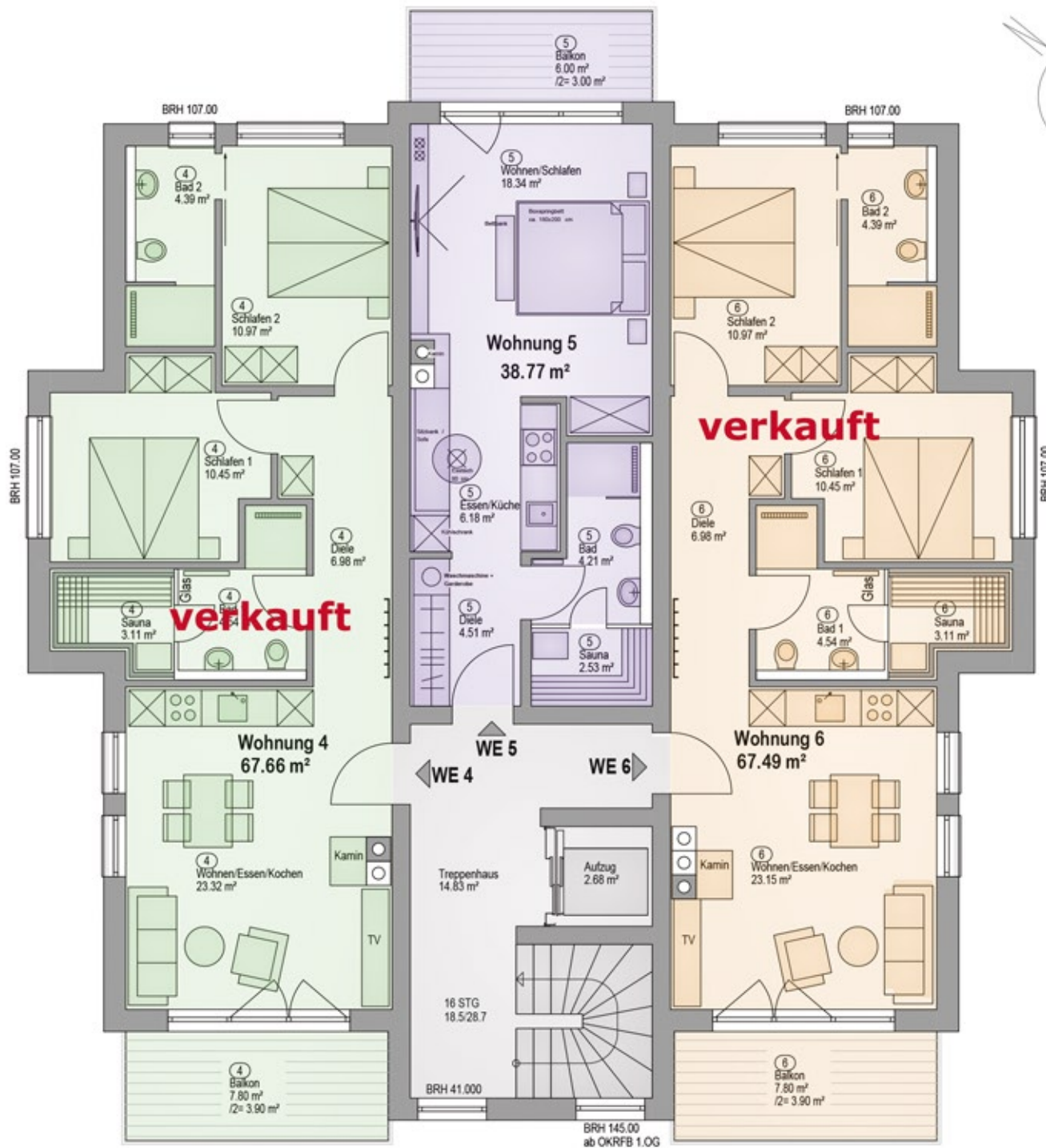
**Grundriss**  
Erdgeschoss



*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

**Grundriss**  
**Obergeschoss**

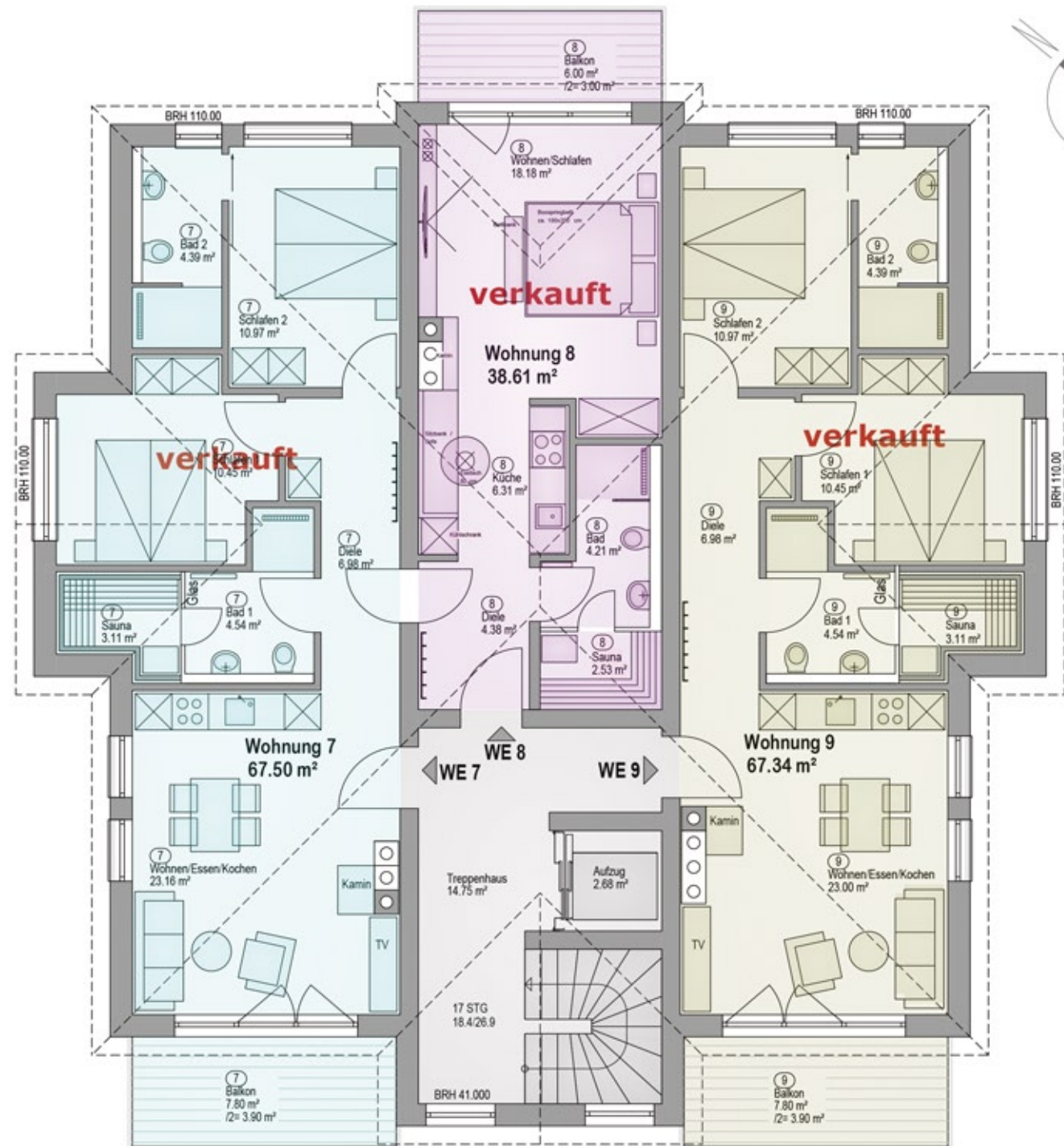




*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

**Grundriss**  
Dachgeschoss





*Beste Aussichten!*

**Quartier Maxim 42 a**  
Ferien-Eigentumswohnungen

**Grundriss Tiefgarage**



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

### Besonderheiten

## Degressive Abschreibung

Durch das am 27. März 2024 verkündete Wachstumschancengesetz und damit dem § 7 Abs. 5a EStG, besteht für eine befristete Zeit die Wahlmöglichkeit Gebäude mit einer degressiven Abschreibung i. H. v. 5% abzuschreiben.

Voraussetzungen dafür sind, dass die Gebäude:

- Wohnzwecken dienen
- Vom Steuerpflichtigen hergestellt wurden, oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind
- und dass mit der Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen werden muss oder im Falle der Anschaffung ein obligatorischer Vertrag nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 rechtswirksam abgeschlossen wurde.

Gem. § 7 Abs. 5a Satz 2f. gilt das Datum in der nach jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften einzureichenden Baubeginnsanzeige als Beginn der Herstellung. Sollten landesrechtlich im Einzelfall keine Baubeginnsanzeigen vorgeschrieben sein, hat der Steuerpflichtige zu erklären, dass er den Baubeginn gegenüber der zuständigen Baubehörde freiwillig angezeigt hat.

Ein obligatorischer Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks (Kaufvertrag oder Kaufanwartschaftsvertrag) ist zu dem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossen, zu dem er notariell beurkundet ist (vgl. EStR 7.2). Ein obligatorischer Vertrag gilt auch dann in dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung als rechtswirksam abgeschlossen, wenn der Vertrag erst nach Eintritt einer aufschiebenden Bedingung oder nach Ablauf einer Frist wirksam werden soll oder noch einer Genehmigung bedarf (vgl. EStH 7.2)

Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung sind bei Wahl der degressiven Abschreibung nicht zulässig (§ 7 Abs. 5a Satz 6). Ein nachträglicher Wechsel zur linearen Abschreibung ist möglich (§ 7 Abs. 5a Satz 7).

Demnach ist für die Wahl der degressiven Abschreibung der Baubeginn unerheblich, solange die Anschaffung des noch nicht fertiggestellten Gebäudes nach dem 30.09.2023 erfolgt.

Die aufgeführte Rechtsauffassung bildet den aktuellen Stand der Gesetzeslage dar. BMF-Schreiben oder weitere Erläuterungen seitens des Gesetzgebers bzw. der Verwaltung liegen zurzeit nicht vor.



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

## Bau- beschreibung

### **Bauvorhaben Maxim-Gorki-Straße 42a (Flurstück 10/1) 17424 Seebad Heringsdorf**

#### **A: Allgemeine Angaben**

Auf dem Grundstück Maxim-Gorki-Straße 42a (Flurstück 10/1) wird ein neues Wohngebäude mit Kellergeschoss / Tiefgarage errichtet. Das Haus erhält 9 Wohneinheiten, vorzugsweise als Ferienwohnungen. Die Anzahl der Einheiten kann sich jedoch durch das Zusammenlegen / Teilen von einzelnen Wohneinheiten nochmals verringern / erhöhen. Die Kfz-Stellplätze des Wohngebäudes werden in der Tiefgarage (9 Stück) eingeordnet. Die Größe und Höheneinordnung des Gebäudes richten sich nach der umliegenden Bebauung sowie den Abstimmungen mit den zuständigen örtlichen Behörden. Die Herstellung des Gebäudes unterliegt den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Vorschriften für Hochbauten (wie z. B. Bundesbaugesetz, Landesbauordnung) sowie den gültigen technischen Vorschriften, DIN-Vorschriften und der Verdingungsordnung im Bauwesen (VOB). Die Gewährleistung richtet sich nach der Verdingungsordnung im Bauwesen, jedoch mit einer Gewährleistungsverjährungsfrist von 5 Jahren. Ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen und Gerätschaften. Für diese gelten ausschließlich die Garantien der Lieferanten bzw. Hersteller. Geringfügige Änderungen der Baubeschreibung und Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen oder Bedingungen, insbesondere aus der Baugenehmigung, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Durchführung des Bauvorhabens bleibt hiervon unberührt. Die endgültige Art und Weise des Bauvorhabens ergibt sich aus den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen im Maßstab 1 : 100 und der der Bauausführung zugrunde liegenden Ausführungsplanung im Maßstab 1 : 50. Diese können nach Terminabsprache beim Auftragnehmer oder dem Architekten eingesehen werden.

#### **B: Erschließung/ Hausanschlüsse**

Zum Leistungsumfang gehört die Erschließung des Grundstückes zum jetzigen Zeitpunkt. Einzelheiten hierzu regelt der Kaufvertrag. Weiterhin werden Hausanschlüsse (Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Schmutzwasser) erstellt. Die Leitungsführung erfolgt bis zum zentralen Hausanschluss-/ Heizungsraum im KG.

#### **C: Architekten- und Ingenieurleistungen**

Die zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Architekten- und Statikleistungen sind im Leistungsumfang enthalten. Im Einzelnen umfasst dies das Stellen des Bauantrages, die Erstellung der Ausführungsplanung sowie die Bauüberwachungsleistung. Zusätzlich werden die erforderlichen statischen Berechnungen sowie ein Wärme- und Brandschutznachweis der tragenden Bauteile erstellt. Eine separate Lüftungsplanung wird nicht erstellt. Zum Erreichen einer erforderliche Luftwechselrate nach der EnEV werden eine Abluft über Dach (Lüfter in den Bädern z.B. Fabrikat Helios) mit Zuluft über Fensterlüfter (1 - 3 Stck./Wohnung im Wohn- und in den Schlafzimmern z.B. Fabrikat Aeromat Midi) vorgesehen. Die Festlegung erfolgt nach Erstellung der EnEV-Berechnung durch den Verkäufer. Beinhaltet sind weiterhin die erforderlichen dazugehörigen behördlichen Gebühren.



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

#### Bau- beschreibung

#### D: Bauleistungen

##### 1. Erdarbeiten

Der Mutterboden (sofern vorhanden) wird abgetragen und seitlich gelagert. Baugrubenaushub zur Wiedereinfüllung wird ebenfalls seitlich gelagert oder abgefahren. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden die Arbeitsräume mit vorhandenem oder bei Bedarf auch angeliefertem Boden verfüllt.

##### 2. Entwässerung

Die aus der Bauantragsplanung hervorgehenden Abwassergrundleitungen werden bis außerhalb des Gebäudes geführt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Regenwasser wird über eine Rigole oder Zisterne auf dem Grundstück versickert.

##### 3. Fundamente, Bodenplatte und Keller

###### a) Fundamente, Bodenplatte

Die Bodenplatte wird entsprechend den statischen Berechnungen aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Weiterhin wird ein umlaufender Fundamenterdeer eingebaut. Die Oberfläche der Bodenplatte in der Tiefgarage wird geglättet (ohne Gefälle und ohne Rinnen) ausgeführt.

###### b) Keller / Tiefgarage

Das Gebäude erhält eine Unterkellerung gemäß Plananlage, welche gleichzeitig als Tiefgarage genutzt wird. Die Kelleraußenwände werden als weiße Wanne (Filigranwandelemente) nach WU-Richtlinie mit der Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse A in Beton in einer Stärke von 30 cm erstellt. Die Ausführung erfolgt gegen drückendes Wasser inkl. den dafür notwendigen Fugendichtbändern. Innenwände werden in Kalksandstein oder, falls statisch gefordert, in Beton ausgeführt. Eine Drainage wird nicht ausgeführt, ebenso keine weitere Abdichtung der Außenwände mit bituminöser Abdichtung / Anstrich. Die Lichtschächte (Kunststoffausführung (in nicht druckwasserdichter Ausführung) mit Gitterrostabdeckung) werden (sofern im freien Gefälle möglich) an die Hausentwässerung angeschlossen und das anfallende Oberflächenwasser versickert. Die Kelleraußenwände bleiben innen roh und un-verputzt. Dies beinhaltet auch die Plattenfugen/ Fensterleibungen. Die gemauerten Kalksandsteininnenwände erhalten einen einlagigen Innenputz (Q2). Notwendige Installationen werden in die Innenwände oder, falls dies nicht notwendig ist, vor die Außenwände sichtbar verlegt. Im Keller werden keine Einleitstellen in die Entwässerung vorgesehen.

c) Die Stützwand der Tiefgarageneinfahrt zum nordwestlichen Nachbarn wird voraussichtlich als Spundwandverbau aus Stahl, farblich behandelt hergestellt.



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

#### Bau- beschreibung

#### 4. Abdichtung

Keller siehe Pkt. 3. Etwaige sonstige erdberührten Bauteile erhalten eine Abdichtung mit bituminöser Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser.

#### 5. Rohbauarbeiten

##### a) Geschossmauerwerk:

Alle Außenwände (außer Kellergeschoss) werden aus Porenbeton (Stärke 36,5 cm - ohne zusätzlicher Wärmedämmung) hergestellt (ggf. sind Betonaussteifungen / Stützen mit außenliegender Wärmedämmung nach Angaben des Statikers notwendig). Tragende Innen-, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (Stärke nach Statik) ausgeführt. Nicht tragende Wohnungsinnenwände in der einzelnen Wohneinheit werden aus Kalksandstein oder Trockenbau erstellt. Statisch notwendige Stützen werden aus Stahlbeton verputzt oder sichtbar ausgeführt (in Außenwänden zusätzlich mit einer Wärmedämmung versehen).

##### b) Decke über Keller, Erd- und Obergeschoss

Die Decken über Keller, Erd- und Obergeschoss einschließlich der notwendigen statischen Unterzüge werden nach statischer Berechnung in Stahlbeton bzw. als Betonfiligrandecken ausgeführt. Die Unterseiten werden nicht verputzt, sondern malerfertig verspachtelt (Q2). Über den Decken erfolgt eine Leitungsverlegung im Fußbodenaufbau (siehe Estricharbeiten).

##### c) Treppen

Die innen liegenden Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt und mit Fliesen (Materialpreis wie Gewerk Fliesen) belegt. Das Treppengeländer wird aus Stahl mit einem oberen Edelstahlhandlauf ausgeführt. Die Farbgebung der Treppengeländer erfolgt mit den Malerarbeiten.

##### d) Balkone

Die Balkone werden in massiver Bauweise (mit thermischer Trennung) hergestellt. Das anfallende Regenwasser wird zur Innen- oder Außenseite des Balkons geleitet und von dort mittels eines Fallrohres entwässert. Die Geländer werden als offene Metallgeländer verzinkt und pulverbeschichtet (Farbe voraussichtlich RAL 7016 bzw. nach Außengestaltungskonzept) mit einem oberen Edelstahlhandlauf hergestellt. Der Belag auf den Balkonflächen / Dachterrassen wird als Holzbelag (Lärche Terrassendielen) nach Mustervorlage des AN ausgeführt.

##### e) Schornstein – Kamine in den Wohnungen

Im Gebäude werden 9 Schornsteine eingebaut. Für alle Wohnungen ist der Anschluss an diese Schornsteine vorgesehen. Durch die Käufer kann ein geschlossener raumluftabhängiger Kaminofen angeschlossen werden. Hierzu ist durch den Käufer eine Abstimmung bzw. Genehmigung des örtlichen Bezirksschornsteinfegers vorzunehmen / einzuholen. Bei Anschluss eines Kaminofens durch den Käufer, hat dieser zu beachten, dass ein Unterdruckwächter zum Ausschluss der gleichzeitigen Nutzung Kamin / Abluftanlage von ihm selbst vorzusehen ist. Alternativ kann auch ein ausreichend großer Zuluft Kanal im Fußbodenaufbau verlegt werden



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

### Bau- beschreibung

#### f) Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als Zimmermannskonstruktion aus Nadelholz gefertigt. Die Holzabmessungen richten sich nach der statischen Berechnung. Der Dachstuhl besteht aus Holz (Fichte/ Tanne) der Güteklasse II, Schnittklasse A/B und ist gegen Fäulnis-, Pilz- und Insektenbefall imprägniert. Die äußeren sichtbaren Sparrenüberstände sind zusätzlich gehobelt. Im Dachüberstandsbereich wird eine Sichtschalung (mit Nut und Feder) oder ein Dachkastenverkleidung wie vor wie vor auf/angebracht. Farbliche Behandlung des Dachüberstandsbereiches gem. Farbkonzept.

#### 6. Dachdecker-/ Dachklempnerarbeiten/ Dachabschluss/ Wärmedämmung des Daches

Die geneigte Dachfläche erhält eine vollflächige Holzverschalung und eine Abdichtung mit einer mehrlagigen Bitumenabdichtungsbahn. Die Dachklempnerarbeiten einschl. Dachrinnen, Fallrohre und Mauerabdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Mineralwolle, Stärke nach Wärmeschutzberechnung (voraussichtlich 24 cm), incl. einer Dampfbremssfolie erstellt. Unterseitig werden die Sparren mit Gipskartonplatten (dem Sparrenverlauf folgend - ohne abgehängte Decke) tapezierfertig (Q2) verspachtelt.

#### 7. Fenster/ Außentüren

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit weißen Profilen und außenseitiger dunkelfarbiger Folierung voraussichtlich ähnlich RAL 7016 bzw. nach Farbkonzept ausgeführt. Fensterrollen werden in Aluminium silberfarben oder weiß ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Luftzwischenraum (u-Wert Fensterglas 0,7 ; Element kleiner, gleich 1,1) entsprechend der bei der Bauantragstellung gültigen Wärmeschutzverordnung (EnEV2020). Innenfensterbänke werden in Jura Marmor gelb oder grau oder glw. ausgeführt (außer bodentiefe Fenster – hier ohne Innenfensterbänke). In Bad und Gäste-WC werden anstatt der Fensterbänke die Bereiche mit passenden Fliesen belegt. Außenfensterbänke werden als Aluminiumfensterbänke (Farbe silber) oder Titanzink (durch das Gewerk Dachdecker) ausgeführt.

Die Öffnungsrichtungen sowie Hinweis zu Festverglasungen zu Fenstern sind der als Anlage beigefügten Planung zu entnehmen. Die Gebäudeeingangstür wird als Aluminiumtür geschlossen oder mit Verglasung und Griffstange (gerade in Edelstahl) sowie Obentürschließer und Profilzylinderschloss sowie ausgeführt. Eine Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage wird an der Haustür oder Grundstücksgrenze angeordnet. Etwaige Nebenräume im KG (HA und Heizung) werden mit einer T-30 Brandschutzfeinblechtür verschlossen. Die Kellerabstellräume erhalten offene Trennwände siehe Plananlage und teilweise Gittertüren aus verzinktem Stahl (wie Trennwandsystem) oder dort wo notwendig T-30 Brandschutzfeinblechtür.



## **Quartier Maxim 42 a**

### **Ferien-Eigentumswohnungen**

#### **Bau- beschreibung**

### **8. Sonnenschutz/ Rollladenarbeiten**

Markisen, Innenjalousien oder andere Sonnenschutzmaßnahmen sind nicht Vertragsbestandteil. Sie können, sofern technisch und bauordnungsrechtlich (beachte: Gestaltungssatzung bzw. Denkmalverordnung) möglich und zulässig, auf Wunsch gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

### **9. Putzarbeiten/ Wandbekleidung**

#### **a) Außen**

Die gemauerten Außenwände über Oberkante Erdanfüllung werden mit einem zweilagigen Fassadenputz (ohne zusätzliche Wärmedämmung) mit Gewebeeinlage versehen. Die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen erfolgt nach der Farbkonzeption und Ausführungsplanung und wird an die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Heringsdorf bzw. den Auflagen der Baugenehmigung angepasst. Stahlbetondeckenuntersichten und Stahlbetonwände werden sichtbar roh belassen oder, sofern notwendig, verspachtelt (Q2).

#### **b) Innen**

Die gemauerten, tragenden und nicht tragenden Innenwände werden mit einem einlagigen tapezierfähigen Putz (Qualitätsstufe nach DIN Q2) versehen. Trockenbauwände, Leitungsverkofferungen und abgehängte Decken werden ebenfalls in der vorgenannten Qualitätsstufe verspachtelt. Alle Stahlbetondeckenuntersichten und Stahlbetonwände in den Wohngeschossen werden sichtbar roh belassen. Stoßfugen werden verspachtelt.

### **10. Haustechnik**

#### **a) Heizung/ Warmwasseraufbereitung**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasbrennwertheizung im KG. Zusätzlich wird eine Luft-Wasserwärmepumpe (außen aufgestellt) zur Heizungsunterstützung vorgesehen. Die abschließende Festlegung hierzu erfolgt jedoch durch den Verkäufer nach Vorliegen der endgültigen EnEV Berechnung. Nach Wärmebedarfsberechnung erhalten alle Wohnräume in den Wohnungen (außer Abstell-räume, Treppenhaus, KG u. ä.) Fußbodenheizung. Die Hauptbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchhalterheizkörper (gerade Form). Sämtliche Heizungsrohre werden vorwiegend aus Metallrohren (Kupfer oder C-Stahl) ausgeführt und entsprechend der EnEV isoliert. Die Warmwasserversorgung für Bad/WC/Küche erfolgt zentral über Heizung mit Warmwasserboiler und dort wo notwendig Zirkulationsleitung. Die Verbrauchserfassung erfolgt über eine Warm-/Kaltwasseruhr bzw. für die Heizung einen Wärmemengenzähler. Hierzu wird vom Verkäufer ein Abrechnungsunternehmen mit der Be-reitstellung (Miete) der Verbrauchserfassungsgeräte/ Zähler und jährlichen Abrechnung beauftragt. Diese Kosten sind als laufende Kosten vom Käufer zu übernehmen.



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

## Bau- beschreibung

### **b) Sanitärinstallation / Sanitäre Einrichtungen**

Die sanitären Installationsleitungen werden in Edelstahl oder Kunststoff (Mehrschichtverbundrohr) ausgeführt. Für jede Wohnung werden entsprechende Zählleinrichtungen eingebaut. Anschlüsse für Waschmaschine/ Wäschetrockner werden innerhalb der Wohnung, in Bad oder Küche vorgesehen.

#### **Bad/WC:**

Die in den Grundrissen eingezeichneten Bäder werden je nach eingezeichneter Ausstattung mit einem wandhängenden WC (einschl. Unterputzspülkasten und Papierrollenhalter), freihängendem Waschtisch – Breite ca. 50 - 60 cm mit Einhebelmischbatterie und Handtuchhalter/ Haken sowie Kristallspiegel in entsprechender Breite sowie einer Dusche (Maße etwa wie Plananlage, bodengleiche geflieste Ausführung – aber ohne Glasabtrennung / Tür) einschließlich Duschbrause, Einhandbatterie für Wandmontage, ausgeführt. Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchhalterheizkörper (Größe nach Wärmebedarfsberechnung) weiß in gerader Form. Zur Verwendung kommt Sanitärkeramik wie folgt: WC - Fabrikat Keramag Serie iCon spülrandlos; Waschbecken - Keramag Serie iCon mit Hahnloch; Wanne - Ideal Standart Prima Duo; Duschen – bodengleiche Ablaufrinne (oder glw).

Armaturen/ Mischbatterien als Aufputzarmaturen Fabrikat Hans Grohe Serie „Focus S“ in den Duschen Grohe Groheterm 800 Thermostatbatterie (oder gleichwertig).

#### **sep. WC/ Gäste WC:**

Die in den Plänen dargestellten separaten WC`s bzw. Gäste-WC`s werden mit einem wandgehängten WC einschließlich Unterputzspülkasten sowie einem freihängende Waschbecken, Breite ca. 40 - 50 cm, mit Einhebelmischbatterie ausgestattet (Fabrikate siehe Bad). Innenliegende Bäder/ WC ohne Fenster erhalten eine mechanische Entlüftung bzw. Abluftanlage. In den WC`s u.U. dargestellte Duschen werden ebenfalls in einer Ausführung wie Bad erstellt.

Weiterhin wird in den Küchen (oder im Bad/WC) ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

#### **Küche:**

In der Küche wird ein Kalt-/ Warmwasseranschluss sowie eine Abflussleitung für den späteren Anschluss einer Spüle und eines Geschirrspüler vorgesehen.

### **c) Elektroinstallation**

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden DIN und VDE Vorschriften ab Zähler der Versorgungsunternehmen, einschließlich Fundamenterdung. Die Zähler werden im Hausanschlussraum installiert. Jede Wohnung erhält eine entsprechende Unterverteilung. Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Leitungen im Keller werden auf Putz verlegt. Die Anzahl der Schalter/ Steckdosen sowie die einzelne Ausstattung der Zimmer sind der für die Wohnung jeweils gültigen Bestückungsempfehlung zu entnehmen. Die Steckdosen und Schalter werden im Schalterprogramm BERKER S.1 Farbe polarweiß oder gleichwertig ausgeführt. Ein zentraler Telefon/Internetanschluss wird im KG erstellt und von diesem eine Verkabelung in jede Wohnung (an zentraler Stelle z.B. im Abstellraum) vorbereitet. Eine weitere Telefon/Internetverteilung (W-LAN o.ä.) ist Sache des Käufers. Weiterhin wird das Gebäude mit einer zentralen SAT-Anlage (3 Anschlüsse je Wohnung bzw. in den 1 Raum Wohnungen 1 Anschluss je Wohnung) versehen.



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

#### Bau- beschreibung

#### **11. Estrich / Fußbodenaufbau**

Über den Betondecken in den Wohngeschossen erhalten alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure und Küchen einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmung. Bei den Flächen mit Fußbodenheizung wird ein entsprechender Heizestrich ausgeführt. Im Kellergeschoss in den Abstellräumen wird ein Zementestrich ausgeführt.

#### **12. Fliesenarbeiten**

Die Bäder und WC`s in den Wohnungen erhalten einen Wand- und Fußbodenbelag aus hochwertigen keramischen Fliesen (Größe max. 60 x 60 cm). Die Wände in den Bädern und Duschen werden im Allgemeinen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und die Duschbereiche bis 2,00 m gefliest. Die Grundausstattung beinhaltet Fliesen in einen Materialwert von 50,00 €/ m<sup>2</sup>. Hierzu erfolgt noch eine separate Bemusterung mit dem Käufer. Die Fußbodenbeläge der Räume Flur/Diele und Küche werden ebenfalls in keramischen Fliesenbelägen (Größe wie vor) mit einem Materialwert von 50,00 €/ m<sup>2</sup> ausgestattet. Im Treppenhaus nach der Haustür wird eine Fußmatte in den Fliesenbelag integriert.

#### **13. Wohnungseingangs- und Innentüren in den Wohngeschossen**

Innenliegende Wohnungseingangstüren werden als schallgedämmte und einbruchhemmende Wohnungseingangstüren, als geschlossenes Türelement mit Edelstahlrückergarnitur (nach Mustervorlage), Sicherheitsschließzylinder und Bodendichtung eingebaut. Sämtliche sonstige Innentüren (geschlossene Röhrenspantüren) mit Holzumfassungszarge Oberfläche Schleiflack weiß nach Mustervorlage der Firma GIGARON Bauträgergesellschaft mbH. Die Höhe der Innentüren in den Wohnungen wird von 2,01 m auf 2,11 m (Wandöffnung) erhöht.

#### **14. Malerarbeiten**

Alle Wandflächen in Wohnräumen, die nicht verkleidet oder mit Fliesen versehen werden und verputzt oder verspachtelt sind, erhalten ein Malervlies mit einem Dispersionsanstrich in weiß oder Farben Farbklasse C 1 der STO Farbkarte. Auf Wunsch können durch den vom Verkäufer beauftragten Maler auch andere Oberflächen oder Farben realisiert werden. Wand- und Deckenflächen in den Kellerräumen und im Treppenhaus werden in einem Dispersionsfarbanstrich in weiß gestrichen. Im Treppenhaus werden zusätzlich die Decken / Treppenuntersichten mit Raufaser und die Wände mit einem Glasgewebe versehen.

## **Quartier Maxim 42 a**

### **Ferien-Eigentumswohnungen**

#### **Bau- beschreibung**

#### **15. Oberbodenbelagsarbeiten**

Die Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer erhalten Massivholzfertigparkett (Eiche Natur-F, englischer Verband, Stärke 8 mm) der Firma BEMBE'. Alternativ ist ebenfalls die Ausführung in anderen Belägen z.B. PVC Design Floor möglich.

Der allgemeine Treppenhausbereich einschl. der Betontreppen wird mit einem keramischen Fliesenbelag belegt (siehe Pos. 5 d).

#### **16. Aufzug**

Es wird eine Aufzugsanlage für 4-6 Personen (Ausstattung nach Mustervorlage der Firma GIGARON Bauträgersgesellschaft mbH) eingebaut.

#### **17. Außenanlagen**

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten. Die Einfahrt und die sonstigen Zugangswege werden in Betonpflaster ausgeführt. Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlage erfolgt nach einem noch vom Verkäufer zu erstellenden Außenanlageplan unter Beachtung der Auflagen der örtlichen Baubehörde. Der Verkäufer behält sich jedoch vor, diesen auch nach Erstellung und Bekanntgabe an die Käufer im Rahmen der laufenden Ausführung noch zu ändern und anzupassen. Insbesondere können aufgrund der höhenmäßigen Einordnung des Bauvorhabens zusätzliche Stützwände und Treppen notwendig werden.

#### **18. Saunen**

Die in den Plänen dargestellten Saunen sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen dort nur als Möblierungsvorschlag. Als Sonderwunsch kann diese jedoch vom Verkäufer geliefert und eingebaut werden. Hierfür ist beispielhaft Ausführung der Herstellers Saunalux Model Lifeline mit Ganzglastür (aber ohne Ganzglastrennwände) gemäß Mustervorlage des AN bis zu einem Materialwert von 7.000 EUR vorgesehen.



## Quartier Maxim 42 a

### Ferien-Eigentumswohnungen

### Bau- beschreibung

#### **E: Allgemeine Erläuterungen**

Die in der Bau- und Leistungsbeschreibung mit dem Vermerk „auf Wunsch“ versehenen Leistungen oder etwaige weitere Sonderwünsche, ebenso die aufgrund behördlicher Auflagen entstehenden Zusatzleistungen, stellen Sonderleistungen dar, welche gesondert schriftlich zu vereinbaren und zu vergüten sind. Soweit Preisangaben für Materialien in dieser Baubeschreibung gemacht wurden, handelt es sich um Bruttopreise in Euro (also inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer). Darüber hinaus sind Änderungen und Erweiterungen möglich, welche gesondert mit dem Verkäufer zu besprechen und schriftlich zu vereinbaren sind.

Die in dem Exposé dargestellten Pläne entsprechen der Bauantragsplanung. Änderungen der Planung und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe, Einrichtungen und Fabrikate insbesondere im Rahmen der Erstellung der Ausführungsplanung, soweit diese technisch oder wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind und sich nicht wertmindernd für das Bauvorhaben auswirken, bleiben ausdrücklich vorbehalten und werden vom Erwerber gebilligt. Ausdrücklich betrifft dies auch die Einplanung und Herstellung von notwendigen Rohrverkofferungen an Wand und Decke für die Verlegung der notwendigen Zu- und Abflussleitungen des Gewerkes Heizung/Sanitär/Elektro.

Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung des Gebäudes ist die Baugenehmigungsplanung in Verbindung mit der Baugenehmigung sowie die Ausführungs- und Detailplanung der Firma GIGARON Bauträgersgesellschaft mbH. Diese v. g. Unterlagen werden Vertragsinhalt. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungen und Möblierungen gehören nicht zum Leistungsumfang und stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar. Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie Größenangaben in den Zeichnungen erfolgen in Anlehnung an die zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der Bauantragsplanung. Individuelle Grundrissänderungen auf Wunsch des Erwerbers können zu einer Verringerung der Wohnfläche führen, welche nicht zu Lasten der Firma GIGARON Bauträgersgesellschaft mbH geht. Die Grundfläche der Balkone und Terrassen sind zur Hälfte in die Berechnung eingegangen. Auftretende Fugen infolge Temperaturschwankungen oder verschiedenem Ausdehnungsverhalten von unterschiedlichen Baumaterialien (auch z.B. Rissbildungen in Putzflächen) können u.U. nicht vollständig vermieden werden und stellen keinen Mangel dar.

Nach Fertigstellung erhält das Vertragsobjekt eine Grundreinigung mit anschließender gemeinsamer Abnahme/ Übergabe. Einzelheiten hierzu regelt der notarielle Kaufvertrag.

**GIGARON Bauträgersgesellschaft mbH**  
**Kanzlerstraße 36 in 09112 Chemnitz, Tel. 0371/66638600 (Stand 20.07.2022)**



*Beste Aussichten!*

## Ferienvermietung

USEDOMTRAVEL

Ahlbecker Chaussee 1A  
17429 Seebad Bansin

[www.usedomtravel.de](http://www.usedomtravel.de)

Tel 038378 - 336990  
Fax 038378 - 694815

E-Mail: [info@usedomtravel.de](mailto:info@usedomtravel.de)

## UsedomTravel – Ihr Partner für die Vermietung Ihrer Immobilie

Sie suchen eine kompetente, zuverlässige Appartement-Vermietung, die Ihr Appartement/Haus/Hausteil gewissenhaft und professionell vermietet?  
Sie suchen eine Appartement-Vermietung, die mit einer langjährigen Erfahrung und einem sehr großen Kundenpotential für eine hohe Auslastung Ihres Appartements sorgt?  
Sie suchen eine Appartement-Vermietung, die einen Rund-Um-Service vor Ort bietet, so dass Sie sich um nichts kümmern müssen? - Dann sind Sie bei unserem Partner richtig.  
UsedomTravel hat sich in den Kaiserbädern auf die Vermietung ausschließlich exklusiver und hochwertig eingerichteter Ferienappartements in guter Lage spezialisiert.



Eine gute Immobilie in einer guten Lage bedarf einer perfekten Betreuung

USEDOMTRAVEL

ist hier

der richtige Ansprechpartner für Sie!

Eine Entscheidung für dieses spezialisierte Unternehmen lässt die Renditeaussichten für Ihr Objekt in einem wesentlich besseren Licht erscheinen.

Usedomtravel steht Ihnen hinsichtlich der Ausstattung, Vermarktungsmöglichkeiten und der individuellen Gästebetreuung gerne zur Verfügung.

Die gute Auslastung Ihrer Immobilie auch in den Zeiten der Vor- und Nachsaison zu erreichen - dies ist die Firmenphilosophie von UsedomTravel.

Lassen Sie sich in einem unverbindlichen Gespräch vom Leistungsspektrum dieser Ferienvermietung überzeugen.





*Über 25*  
**RICCIUS**  
IMMOBILIEN  
*Jahre*

